

元旦起部分存量房贷利率下调

快来算算你月供能省多少钱

不少房贷一族迎来一份“新年大礼”。1月1日，存量房贷利率启动重新定价，对于此前已转换LPR报价方式并指定1月1日为重新定价日的还贷者，月供可以省下一笔钱。

2022年全年，与房贷挂钩的5年期以上贷款市场报价利率(LPR)共下调三次，累计下降35个基点。展望今年，有业内人士称，5年期以上LPR仍有下行空间，住房消费者的负担有望进一步降低。



1月1日起，一些正在还贷的购房者，迎来贷款利率重新定价。(资料片)

去年LPR下调35个基点 房贷利率重新定价

2022年12月20日，全年最后一期LPR出炉，1年期LPR报3.65%，5年期以上LPR报4.3%，均与上月持平。

尽管这一次5年期以上LPR并未调降，但2022年以来，与房贷利率息息相关的5年期以上LPR共经历了三次下调，总计下调35个基点。

分别为，2022年1月20日，5年期以上LPR从4.65%降至4.6%，下调5个基点；5月20日，5年期以上LPR从4.6%降至4.45%，下调15个基点；8月22日，5年期以上LPR从4.45%降至4.3%，下调15个基点。

新买房的购房者，房贷利率中LPR的报价以最近一个月为准。但众所周知，住房市场中还有许多选择20年、30年贷款买房的“老房奴”。

这也意味着，一些正在还贷的购房者，将从2023年1月1日起，迎来贷款利率重新定价。

对于这部分存量贷款用户，如果选择的是锚定LPR的非固定利率，则每年将有一次利率重新调整：一种是根据房贷起息日，在下一年对应的日期调整房贷利率；还有一种是约定重新定价周期为1年，贷款利率于下一年1月1日调整，依据上年12月的5年期以上LPR，确定当年全年的存量房贷利率水平。

以北京地区为例，目前银行执行的首套房贷利率为LPR+55个基点，重新定价后，LPR报价部分将按照4.3%执行，对于选择1月1日为重新定价日的还贷者，本月起房贷利率则为4.3%+55个基点，即4.85%。

百万房贷月供能省200元

记者算了笔账，以100万元贷款金额，30年期等额本息还款的按

揭贷款为例，在2022年利率调整之前，LPR为4.65%，月供金额为5156元；2022年最后一次LPR公布以后，2023年LPR将降至4.3%，月供金额则为4948元，每月减少208元房贷金额。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，不论是今年新购房和已经在还贷的购房者，都将享受到去年LPR下调带来的利好。

不过，由于每位购房者的实际房贷利率会不相同，贷款期限也有差异，实际减少的利息也会各不相同。如果房贷族选择的是固定利率，剩余贷款期限内的利率，不会随着LPR的变化而变化。

1月1日一早，北京市民李女士惊喜地发现，去年月供为9063元，这个月开始降到8778元，每月能少还285元。

“由于人民银行基准利率调整，您个人二手房按揭贷款利率将调整为4.85%。”市民任女士则收到了贷款银行发来的短信，每月贷款能少还250元左右。

去年贷款期限23年、总额106万元的杜女士，她的房贷利率执行5.15%的水平，房贷利率下调35个基点后，月供减少110元左右，她认为这是一份“大礼包”。

此外，存量公积金贷款也于1月1日重新定价。多地住房公积金管理中心表示，对于2022年10月1日前已发放未到期的首套个人住房公积金贷款，自2023年1月1日起，按调整后的新利率执行，降幅在0.15个百分点。

一季度LPR有调降可能

在过去的一年，“首套房贷利率下限放宽”“降首付”“公积金/商贷利率下调”“松绑限购限贷”等政策持续落地，为购房者带来了实实在在的优惠，降低了购房门槛和压力。从近期金融数据看，住户贷款特别是住户中长期贷款增长相对

乏力，反映出居民消费意愿和能力仍然不足，业内呼吁有必要进一步引导LPR下行。

央行近日表示，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好新市民、青年人等住房金融服务。严跃进认为，房地产市场获得更多政策支持，今年将是房贷成本继续降低的关键之年。

在民生银行首席经济学家温彬看来，近期各项稳经济政策不断加码，为进一步刺激信贷需求、激活主体活力、促进楼市回暖提供了动力，并有利于消费回升，今年LPR仍存在下调空间，一季度存在调降LPR的可能。“在调降5年期以上LPR促楼市回暖之外，更重要的是通过下调存量房贷利率，进一步降低住房消费者负担，促进消费恢复。”

招联金融首席研究员董希淼表示，应继续引导LPR尤其是5年期以上LPR适度下行，既减轻居民住房消费负担，又激发企业中长期融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，更好地推动宏观经济稳步恢复，预计今年1月或2月是LPR下降的时间窗口。

央行最新数据显示，10月新发放居民房贷加权平均利率为4.3%，已低于2009年6月创下的有历史记录以来最低水平(4.34%)。

东方金诚首席宏观分析师王青判断，后期政策工具箱在放宽购房条件、降低首付成数、下调居民房贷利率方面还有较大空间。其中，引导5年期以上LPR报价进一步下调，持续降低居民房贷利率是关键所在，迫切性很高。

这意味着，即使2023年政策利率(MLF利率)保持稳定，但针对房地产的定向降息会持续推进，“若包括定向降息等在内的各项需求端支持政策调整到位，2023年年中前后，楼市有望出现趋势性回暖势头”。

据北京日报、第一财经

个别地区球蛋白『一瓶难求』

出厂价三百多元，终端价缘何被炒至上千元

近日，家住湖北武汉的马晓芸(化名)外婆因感染新冠住院，急需注射静注人免疫球蛋白(下称“球蛋白”)，但医院无货，同时她也遍访武汉药店后，均被告知已售罄，无奈之下，她只能求助在广州深圳的亲戚好友寻找该药。

“最后我弟弟在深圳一家药店购买到了20瓶球蛋白，总共花费约1.12万元。因为急用，又花了1500多元的物流费，将这些药品从深圳送到武汉。”马晓芸说。

作为血液制品之一，静注人免疫球蛋白(PH4)，又称“静丙”“丙球”“球蛋白”，属于处方药，原本在临床上使用并不广泛，因此医院库存有限。近期因感染奥密克戎人数增加，球蛋白受到市场追捧，多地药店也传出缺货消息。值得一提的是，在药店购买药时，需要医生开具处方。

据悉，日常一瓶球蛋白的进货价为300多元，但目前个别市场终端销售价可高达上千元，甚至有达到1700元一瓶的。如何看待球蛋白“一瓶难求”现象出现？球蛋白在治疗新冠过程中，究竟发挥怎样的效果？

囤货加剧了市场供应紧张

“求助各位圈友，请问是否有渠道可以买到丙种球蛋白，家人住院急需。”近期，关于各种求购球蛋白的消息，在社交媒体上随处可见。

一位曾经代理过球蛋白的渠道商表示，球蛋白可以起到增强免疫作用，但在新冠疫情出现之前，该产品在中国的使用率并不高。不过，近期以来，随着奥密克戎感染人数增加，球蛋白随之“出圈”，市场认知度大大提高。

“原本球蛋白全国三分之一的销售市场，主要集中在广东，尤其是潮汕地区。作为被政策严格管制的药品，日常出厂价300多元一瓶，药店零售价在450元左右。近期在一些地区，该药品被爆炒至上千元，除了跟疫情带来的需求量大增有关外，一些渠道商也在囤积炒作，尤其是近半个月以来，市场囤积的现象有抬头趋势，这种囤货一定程度加剧了市场供应紧张。另外，在囤积过程中，一些渠道商也会层层加价，一层可能加价50%后再进行转让。”上述渠道商透露。

国家药监局官网显示，国内获批上市的静注人免疫球

蛋白超过100款，涉及厂家有华兰生物工程股份有限公司、南岳生物制药有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司、华润博雅生物制药集团股份有限公司、广东双林生物制药有限公司等。

“目前国内可以生产球蛋白的企业并不少，球蛋白主要的生产原料是血浆，虽然血浆产量每年都在增长，但增加的量仍有限。因为疫情原因，球蛋白市场需求大增，但对于企业而言，短期内要扩产并不容易，因为除了受制于原料供应紧张外，该产品生产难度也颇大。”有球蛋白生产企业人士表示。

球蛋白对新冠治疗作用有多大

在治疗新冠中，球蛋白可以发挥的作用到底多大？“球蛋白用于被动增强人体免疫，在感染后期免疫力低下合并各种感染的人群使用，其他人并没有必要使用，也没有预防作用。”专家表示。

上海市肺科医院呼吸科副主任医师胡洋介绍，作为从血浆中提取而来的球蛋白，主要成分是抗体。在体内，消灭新冠病毒，主要靠的是抗体。从理论上讲，抗体输入人体后，具备一定的抗击病毒效果，尤其是从感染过新冠的血液中提取的抗体，可以发挥的效果更大。新冠感染人体过程中，主要是病毒以及身体的免疫系统在相互作用，相当于两方大战，但任何一方反应过度，都会给人体带来损害。注射球蛋白，除了消灭病毒外，也可以抑制炎症因子产生。

“区别于特异性的单克隆抗体，球蛋白相当于多克隆抗体，但里面的每一种抗体并非都对新冠病毒有效，有些抗体甚至是无效的。另外，球蛋白输入人体后，24小时内就会失效，不能长久保持在体内，因此，该产品也不能用于预防使用，但可以用于新冠重症方面治疗。”胡洋说。

上海市公共卫生临床中心陈良教授团队曾表示，当前，新冠疫情全球流行，且尚无确切有效的抗病毒药物。理论上，静注人免疫球蛋白可能通过增强患者免疫功能，促进新冠病毒的清除，进而改善新冠肺炎患者的临床结局。不过，该研究表明，与标准治疗组相比，静注人免疫球蛋白并未显著改善非重症新冠肺炎患者的临床结局。

据央广、第一财经